



2001 Survey - British Columbia

RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

Highlights at a Glance



- ♦ Growth in part-time employment, growing immigration levels as well as an increase in the young adult population drives rental demand in 2001.
- ♦ Rental construction was a unique feature of the housing turnaround in 2001. Interest in rental housing is being driven by institutional investors who are seeking to add real estate to their portfolios.
- ♦ In 2002, the state of the province's rental market will be governed by regional issues. The overall vacancy rate is expected to rise to 4 per cent as low mortgage rates pull prospective buyers away from the rental market.
- ♦ Average vacancy rates in BC dropped from 3.8 per cent to 2.9 per cent in 2001. These are the tightest rental market conditions experienced in the province since 1996 when the rate was 2.8 per cent.
- ♦ Most regions reported lower vacancies, although widespread geographic differences persist.
- ♦ Though marginally lower, double-digit vacancy rates continue in resource dependent communities while Victoria holds the distinction of having the tightest rental market in Canada.
- ♦ In tandem with lower vacancies, average rents increased by about 3 - 4 per cent in most markets. Rent increases reflect a jump in operating costs during the latter half of 2000.

IN THIS ISSUE

Analysis

Highlights At A Glance	1
Rental Market Tightens in Most Areas in 2001	2
Average Rents Trending Up	3
National Overview - Rental Vacancies Decline	4
A Battered Provincial Economy - but Rental Demand Remains Firm	5
Supply of BC Rental Housing Set to Increase in 2002	6
Forecast - Easing Conditions in 2002	6

Statistical Tables

Vacancy Rates for Apartment & RowHouse combined	7
Vacancy Rate for Apartments	8
Vacancy Rates for Rowhouse	9
Average Rents for Apartments	10
Average Rents for Townhouse	11
Rental Stock & Vacant Units by Market	12

CMHC Market Analysis
 Carl Gomez, Regional Economist
 BC & Yukon Regional Business Centre
 Phone: (604) 737-4067
 Fax: (604) 737-4021
 e-mail: cgomez@cmhc-schl.gc.ca



HOME TO CANADIANS
 Canada

Rental Market Tightens in Most Areas in 2001

The overall vacancy rate of market rental apartment and row units in major centres across British Columbia fell from 3.8 per cent in October 2000 to 2.9 per cent in 2001. The drop in rates in 2001 moved the province toward its tightest rental market since 1996 when the rate was 2.8 per cent. On an aggregate basis, the falling vacancy rate reflects a more balanced situation for the provincial rental market, following several years of oversupplied conditions.

While most BC regions reported lower vacancies compared to the previous year, widespread geographic differences (tied to the distinct economic make-up of each region) remain apparent. In particular, more densely populated urban areas of the province continue to see relatively tight vacancy rates while depressed economic regions centred mostly in the north and on northern Vancouver Island remain at double digit levels. On this basis, no one reason can be attributed to the tightening rental market in BC without first disaggregating regional trends. (See Page 5)

In terms of superlatives, the lowest overall vacancy rate in the province for all unit types was recorded in Victoria (0.5). According to CMHC's Survey, Victoria's 2001 vacancy rate is also the lowest rate among 26 major centres in Canada. After Victoria, Vancouver recorded the second lowest rate in BC (1.0), followed by Kelowna (1.3) and Abbotsford (2.4). On the other extreme, Kitimat recorded the highest vacancy rate in the province (30.5), although its vacancy rate fell from 37.3 per cent in the previous year. Quesnel recorded the next highest vacancy rate (28.9), also falling from the previous year (29.7). Reflecting tighter rental conditions, all unit

types recorded lower vacancy rates in 2001 compared to the previous year. The most notable decrease, however, was for two bedroom units - with average vacancy rates falling to 3.8 per cent from 5.2 per cent in the previous year. The supply of available two bedroom units was lowest in Victoria with a vacancy rate of only 0.4 per cent.

Continuing the trend from previous years, the tightest rental conditions in the province were for smaller units. Bachelor unit vacancies fell to 2.2 per cent from 2.6 in the previous year. Interestingly, the lowest vacancy rate for bachelor units was found in Kitimat where none of the region's 31 bachelor units were available for rent. Meanwhile, one bedroom vacancy rates fell to 2.1 per cent from 2.8 per cent the previous year. The shortest supply of one bedroom units was again found in Victoria with a vacancy rate of 0.4 per cent.

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units or more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

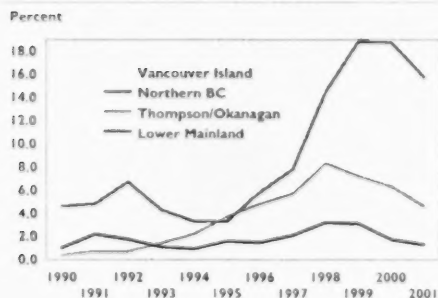
The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

2001 BC Vacancy Rates



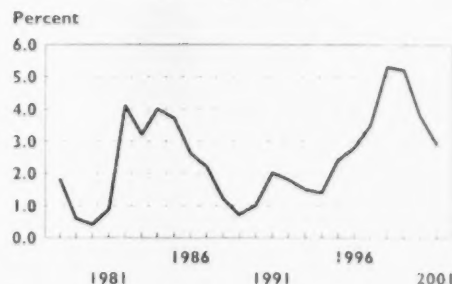
Vacancy Rate by Region

Urban Markets
October, Annually



BC Vacancy Rates Trend Down

Urban Markets
October, Annually



Average Rents Trending Up

In tandem with lower vacancy rates, CMHC's annual rental survey found that average rents for apartment units in BC trended upward in 2001. Rental increases were fairly widespread with even those regions reporting higher vacancy rates, incurring an increase in rents.

In terms of unit types, rental increases were highest among smaller unit types. Average annual rental increases for bachelor and one bedroom units were up 3.8 and 3.9 per cent respectively. However, larger units also experienced higher rental rates with two bedroom units up 2.5 per cent and three bedrooms units or more up 3.4 per cent.

The increase in average rental rates in 2001 represents the largest jump in rents experienced in the province since the 1991 - 1992 period. Moreover, the increase follows a four year period in which average rents exhibited little to negative growth. According to BC's Residential Tenancy Act, a review of landlord costs over the previous 12 month period is done to assess increases in local government levies (property tax, water charges, etc.), capital expenditures (major repairs, new furnace, etc.) and an inflation adjustment factor that reflects the operating and maintenance costs of the landlord. Since operating costs such as heating increased during the latter half of 2000 (as a result of a precipitous increase in energy costs), the increase in rental rates was not unfounded. In some urban areas, higher rental turnover (induced by existing renters moving

to the ownership market) also prompted an increase in rents.

Unsurprisingly, the highest average rents were found in larger urban markets. Greater Vancouver recorded the highest monthly rent for a two bedroom apartment (\$919), followed by Victoria (\$835) and Kelowna (\$663). Once again, the lowest average rents were found predominantly in the resource-dependent areas of the province. Quesnel registered the lowest monthly rent for a two bedroom apartment (\$402) followed by Powell River (\$477) and Port Alberni (\$484).

With a notable decrease in energy costs in 2001, the inflation rate has remained at a very modest level (1.8 per cent). As such, it is likely that annual rental increases will be at a more nominal 1-2 per cent range in 2002. However, the current low interest rate environment could also prompt some property managers and landlords to undertake extensive capital expenditures which, in some instances, could result in more appreciable rental increases for some areas in 2002.

BC Average Rents Rise

Annual Percentage Change
Two Bedroom Apartments



Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, lighting, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground-oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Apartment Vacancy Rate in Centres Across Canada

Metro Areas	2000	2001
Calgary	1.3	1.2
Chicoutimi-Jonquiere	4.4	4.4
Edmonton	1.4	0.9
Halifax	3.6	2.8
Hamilton	1.7	1.3
Hull	1.4	0.6
Kitchener	0.7	0.9
London	2.2	1.6
Montreal	1.5	0.6
Oshawa	1.7	1.3
Ottawa	0.2	0.8
Quebec	1.6	0.8
Regina	1.4	2.1
St. Catharines	2.6	1.9
Saint John	3.4	5.6
St. John's	3.8	2.5
Saskatoon	1.7	2.9
Sherbrooke	4.7	2.3
Sudbury	7.7	5.7
Thunder Bay	5.8	5.8
Toronto	0.6	0.9
Trois Rivières	6.8	4.7
Vancouver	1.4	1.0
Victoria	1.8	0.5
Windsor	1.9	2.9
Winnipeg	2.0	1.4
Large Urban Area	2000	2001
Abbotsford	3.7	2.4
Barrie	0.5	0.9
Belleville	4.9	5.1
Brantford	2.9	1.8
Cape Breton	14.0	11.1
Charlottetown	2.6	1.8
Chatham	10.8	11.3
Chilliwack	7.8	5.9
Cornwall	7.9	6.1
Courtney	11.9	8.6
Drummondville	1.8	1.8
Fredericton	1.3	1.5
Granby	2.0	2.5
Guelph	0.7	1.0
Kamloops	8.1	3.8
Kelowna	1.2	1.1
Kingston	1.8	1.5
Lethbridge	0.6	3.1
Medicine Hat	0.7	0.7
Moncton	1.7	1.6
Nanaimo	9.7	3.8
North Bay	5.5	2.7
Peterborough	3.2	3.7
Prince George	15.3	12.2
Red Deer	0.7	1.1
St-Hyacinthe	1.8	1.3
St. Jean	2.8	1.2
Sarnia	7.3	6.3
Sault Ste. Marie	11.8	10.9
Shawinigan	8.4	7.7
Vernon	8.7	7.0
Total CANADA	2.2	1.7

National Overview - Rental Vacancies Decline

In 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1997 when the survey first included structures of three units and over. The average rental vacancy rate dropped 0.4 percentage points, falling from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in October 2001.

Steady job creation in the past few years, high international immigration and growth in the young adult population caused vacancies to decline in many centres. As new migrants and young adults typically have a high propensity to rent, new additions in these categories tend to place downward pressure on vacancies. Thus, not surprisingly, centres recording an increase in vacancies since October 2000 are those experiencing relatively weak job growth and out-migration. Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.3 per cent, up marginally from 2001. Slower economic and employment growth across Canada will weaken new household formation, while persistently low mortgage rates will result in a departure of first-time buyers to homeownership.

Eight CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, almost triple the number reported one year earlier. While Ottawa's apartment vacancy rate has fallen below one per cent for the third successive year, it can no longer be touted as the tightest market in the country. That distinction now belongs to Victoria, thanks to their 0.5 per cent vacancy rate. Montreal and Hull followed a close second, both with vacancy rates of 0.6 per cent.

With continued low vacancy rates in most of Canada's major centres, average rents increased in all but one CMA. Rent increases were maintained at or below five per cent in the majority of markets, with the exception of Edmonton and Calgary. Despite only the sixth lowest vacancy rate among all CMAs in the country, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment jump 8.8 per cent.

With the exception of Montreal, the highest average rental rates continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto (\$1,027) and Vancouver (\$919). At \$783, Calgary ranked fifth among Canada's major centres, following Ottawa (\$914) and Oshawa (\$799). Trois-Rivières continues to offer the lowest rental costs, at an average of \$419 per month.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

A Battered Provincial Economy - but Rental Demand Remains Firm

weaker global economic conditions, exacerbated by the tragic events of September 11th, have severely impacted the BC economy. Exports, transport, trade and tourism have all witness a drop in activity through the third and fourth quarter of 2001 in tandem with a slowing North American economy. While this situation alone would have been damaging enough, US-imposed lumber duties amounting to over 30 per cent have created an even bleaker situation for the provincial economy.

Nowhere is this more apparent than in recent labour market figures. Job losses have been considerable in 2001, with nearly 60,000 jobs lost over the year. In fact, this was the first drop in employment levels experienced in the province since the early 1980s. Although a significant portion of these job losses have occurred in communities on northern Vancouver Island (due to the penalizing effects of the softwood lumber duties), job losses were also apparent in traditionally strong labour markets such as the Lower Mainland. A significant portion of the declines in this region originated in the private sector and were concentrated in high paying finance-related and professional service jobs. All told, the unfolding recession will likely push the unemployment rate back up to 8.4 per cent - well above the national average of 7.8 per cent.

Theoretically, weaker employment growth (especially of the magnitude noted above) generally has a detrimental impact on rental demand. However, as mentioned earlier, vacancy rates actually fell in 2001. A partial reconciliation for this phenomenon and the labour market figures may be that while total employment saw a significant drop in 2001, part-time work actually increased dramatically during the second half of the year. This is not an uncommon occurrence during recessions, as full-time jobs become more scarce. Since those who work part-time tend to form households that rent rather than own housing, there may have been some downward pressure on vacancy rates for many communities in 2001.

Nevertheless, vacancy rates are still quite high in certain areas of the province, owing directly to very weak labour market conditions. Despite some marginal tightening, double-digit vacancy rates will remain a mainstay in northern BC and parts of Vancouver Island as long as resource-based industries such as forestry and mining stay depressed. (The exception here

is the Northeast segment of the province, where a strong oil and gas industry has kept vacancies relatively low in areas such as Fort St. John). Since there is no dramatic turnaround forecast for resource-based industries in the immediate future, rental markets in northern regions will continue to be oversupplied.

As economic conditions weakened in 2001, central banks dramatically eased the money supply, effectively reducing interest and mortgage rates to historically low levels. This situation had a very positive impact on the homeownership market as potential first-time buyers benefited from remarkably cheap financing costs. As such, several urban areas of the province including Vancouver and Victoria achieved dramatic growth in homebuying activity in 2001. Since the rental market competes directly with the homeownership market, theory would also suggest that vacancy rates should have eased in 2001 due to improving sales activity (especially among first time buyers). This did not prove to be the case in many urban areas, as vacancy rates tightened during the year. Aside from the part-time employment impacts noted above, demographic forces could have also contributed to offsetting this expected increase in vacancy rates.

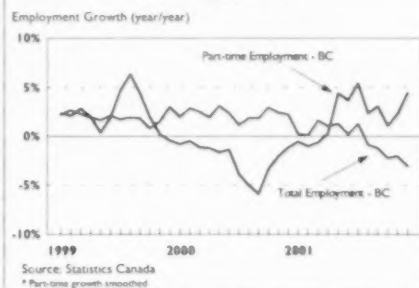
For the first three quarters of 2001, BC continued to see a net outflow of individuals to other provinces of Canada. However, the rate of that outflow has significantly diminished, suggesting that more people are remaining in the province compared to the previous two years. Moreover, a decomposition of the interprovincial migration data reveals that a larger proportion of young adults are locating in areas of the province that have post-secondary educational facilities (ie., Vancouver, Burnaby and Victoria). Since young people have a higher propensity to live in rental housing, it is likely that the growing young adult population is increasing rental demand in many areas. Additionally, international migration to BC during the first three quarters of 2001 increased by just over 7 per cent. Since immigrants typically rent housing when they initially arrive in BC, this may have induced further pressure on rental demand in 2001.

BC Labour Market Conditions

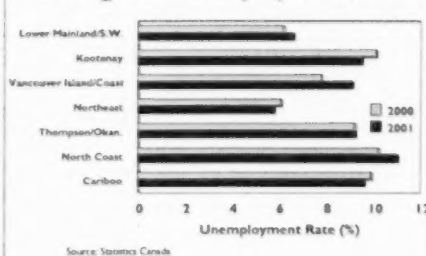
Date (Oct.)	Employed ('000's)	Unemployed ('000's)	Unemp. Rate %	Avg. Weekly Earnings \$
1997	1846	173	8.9	614.60
1998	1883	163	8.0	630.13
1999	1911	145	7.1	632.21
2000	1967	146	6.9	647.97
2001	1923	161	7.7	643.60

Source: BC Stats

Part-time Employment Growth Driving Rental Demand

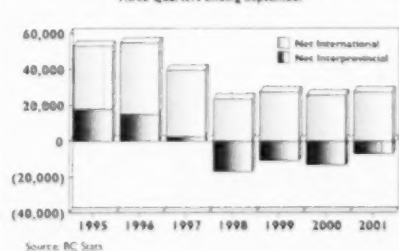


BC Regional Unemployment Rates



Net Migration Levels Improving

Three Quarters Ending September



Supply of BC Rental Housing Set to Increase in 2002

Construction of new purpose rental stock experienced a strong resurgence in 2001 and represented a unique feature of the new housing recovery last year. Motivated by low vacancy rates and historically low interest rates, developers viewed rental construction as more economically feasible than in previous years. On this basis, total rental starts in BC were up an astounding 250 per cent to 3,912 units with more than half of these units built without any government assistance at all. Many of the units started were also located in traditionally strong rental markets such as downtown Vancouver and to a lesser extent Victoria.

Recently, rental apartment units have found significant favour with institutional investors—many of whom are seeking to add more real estate to their portfolios in the current economic environment. In general, institutional investors view rental apartment buildings as one of the best investments to weather an economic downturn. This is because demand for rental properties are not as correlated to the business cycle as compared to industrial or commercial properties. Instead, demand for apartments is based more on household growth than on economic expansion or contraction. While household growth is not immune to the effects of a recession, these effects are much less obvious than the reduction in demand for office and industrial space or for consumer goods. As such, much of the new rental supply that has come on stream has been motivated by institutional investor interests.

It is important to note that the spurt in new rental construction had very little impact on vacancy rates in 2001 since much of the new supply was yet to be completed by the time of this survey. In fact, rental completions in BC were up only 6 per cent during the twelve month period ending October 2001. When these units are completed this year, however, there is likely to be a significant increase in the rental stock (mainly in the popular downtown core of Vancouver). Though many of the new units will be priced at over \$2 per square foot and cater to niche markets such as seniors or young urbanites, the additional rental supply will likely take some pressure off the vacancy rate.

Forecast: Easing Conditions in 2002

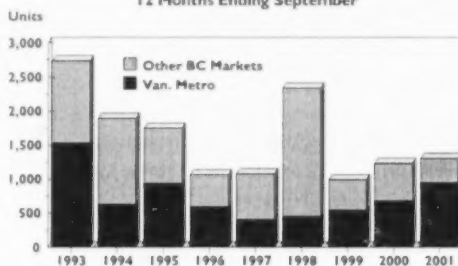
The added stock of new rental units, combined with low interest rates (which should draw more potential homebuyers out of the rental market) is expected put some upward pressure on vacancy rates in 2002—especially in urban areas of the province. Meanwhile, resource dependent

communities will continue to feel the lingering impacts of the economic downturn with employment conditions remaining fairly weak. Consequently, vacancy rates in these resource towns will remain at or near double-digit levels in 2002. Adding it up, 2002 will likely see rental conditions easing in most BC markets—expect a 4 per cent vacancy rate by year's end.

Apartment and Row Market Rental Completions

Urban BC Markets

12 Months Ending September



CMHC - Your Source of Rental Market Information

The BC Rental Market Report gives you the latest trends in vacancy rates and average rents for all apartment and townhouse structures of three or more self-contained units. To get ahead of your competition, subscribe to **FASTFAX** and receive survey results the day they are released.

Also Available: Rental Market Reports are also available for many centres across Canada.

To Subscribe call:

Lisa Preston, Administrator
Products and Services
BC & Yukon Business Centre
Phone: (604) 737-4088
Fax: (604) 737-4021
E-mail: lp Preston@cmhc-schl.gc.ca

Table 1**Vacancy Rates in Market Rental Apartment and Row Units by Bedroom Type,
Urban centres in British Columbia**

Centre	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three+ Bedroom		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Abbotsford C.A.	1.7	0.9	2.8	2.4	4.6	2.5	0.8	1.1	3.6	2.4
Campbell River	16.4	17.6	13.0	13.1	22.0	18.2	18.5	27.8	18.7	17.4
Chilliwack	*	*	7.4	7.0	8.7	5.4	5.3	6.1	7.6	6.1
Courtenay C.A.	5.6	7.3	11.0	7.9	16.1	12.8	17.1	3.4	14.2	10.3
Cranbrook	4.3	21.7	9.3	8.3	6.3	8.8	3.7	7.9	6.7	8.9
Dawson Creek	7.8	*	13.3	7.7	18.1	16.7	26.3	18.1	16.4	12.3
Duncan C.A.	4.6	8.5	11.1	13.8	13.0	15.0	15.7	15.8	12.0	14.2
Fort St. John	4.2	1.3	6.7	2.9	10.0	2.6	8.9	6.8	8.4	3.2
Kamloops	9.9	5.6	10.1	4.2	6.4	3.8	3.7	1.6	7.8	3.8
Kelowna	1.0	0.9	1.8	1.1	1.3	1.3	0.8	2.2	1.5	1.3
Kitimat	35.5	0.0	49.1	41.2	34.5	28.1	30.4	28.9	37.3	30.5
Nanaimo	12.9	4.5	7.8	2.8	10.6	4.8	5.6	4.5	9.2	3.9
Penticton	8.0	6.6	6.8	5.6	5.1	4.3	*	4.5	5.9	5.0
Port Alberni	28.2	8.8	22.5	20.7	17.4	19.9	13.0	16.1	19.5	19.2
Powell River	13.3	21.4	16.9	20.5	20.8	20.7	40.4	44.2	20.6	22.7
Prince George	15.8	21.1	14.3	11.7	13.1	9.4	22.5	15.7	15.5	12.2
Prince Rupert	23.5	20.3	20.6	20.0	32.4	27.8	33.9	32.0	28.0	25.4
Quesnel	*	*	27.3	30.6	33.5	27.6	21.1	29.9	29.7	28.9
Salmon Arm	11.8	29.4	8.8	13.8	2.5	7.3	5.9	8.3	5.7	10.9
Squamish	15.2	34.8	3.3	3.3	4.6	1.3	5.7	3.8	5.8	6.3
Terrace	22.2	*	22.5	22.8	14.0	18.7	12.5	11.1	16.1	19.4
Vancouver C.M.A.	1.2	1.1	1.3	1.0	1.7	1.0	1.6	1.0	1.4	1.0
Vernon	10.8	4.4	6.6	5.6	9.8	6.7	6.8	9.4	8.3	6.4
Victoria C.M.A.	2.2	1.4	1.8	0.4	1.6	0.4	1.4	0.2	1.8	0.5
Williams Lake	*	*	15.4	17.6	20.6	15.7	18.6	22	18.7	17.5
Weighted Average	2.6	2.2	2.8	2.1	5.2	3.8	7.0	6.1	3.8	2.9

Notes for tables 1 - 6:

1. Privately initiated structures with three or more units.
2. C.A. = Census Agglomeration; C.M.A. = Census Metropolitan Area.
3. * - data has been suppressed

Table 2

**Vacancy Rates in Market Rental Apartment Units
by Number of Bedrooms, October 2001, Urban Centres in British Columbia**

Centre	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three+ Bedroom		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Abbotsford C.A.	1.7	0.9	2.9	2.5	4.5	2.5	2.0	0.0	3.7	2.4
Campbell River	16.3	18.8	13.7	12.2	21.3	17.8	5.8	16.7	17.9	15.9
Chilliwack	**	**	7.3	6.8	9.1	5.5	**	**	7.8	5.9
Courtenay C.A.	4.5	4.0	10.7	6.4	13.3	10.6	14.9	2.3	11.9	8.6
Cranbrook	0.0	17.1	9.0	8.4	6.6	9.4	2.6	8.5	7.1	9.3
Dawson Creek	7.8	**	13.1	7.1	16.1	13.4	26.0	9.4	14.2	9.1
Duncan C.A.	4.6	5.9	10.5	13.9	12.4	14.8	22.2	27.8	11.4	14.3
Fort St. John	4.2	1.3	6.2	2.7	10.6	1.9	**	**	8.4	2.2
Kamloops	9.9	5.6	9.9	4.2	6.4	3.4	3.3	1.7	8.1	3.8
Kelowna	1.0	0.9	1.8	1.1	0.8	1.1	0.8	0.8	1.2	1.1
Kitimat	35.5	0.0	49.1	41.2	33.0	27.4	**	**	37.4	29.9
Nanaimo	12.9	4.7	7.8	2.6	11.5	4.7	6.9	4.9	9.7	3.8
Penticton	8.1	6.8	6.9	5.6	4.8	3.8	**	**	6.0	4.9
Port Alberni	28.2	8.8	22.2	19.8	17.7	19.6	19.1	28.6	20.5	19.5
Powell River	14.3	23.1	16.9	20.5	21.6	21.4	45.0	50.0	20.9	23.0
Prince George	16.1	20.9	14.5	11.8	12.8	9.6	**	**	15.3	12.2
Prince Rupert	23.5	22.1	20.5	20.6	32.8	28.7	23.4	15.3	26.1	23.4
Quesnel	**	**	26.8	29.6	35.8	27.5	**	39.9	32.7	28.5
Salmon Arm	11.8	29.4	8.9	14.0	2.2	7.3	0.0	16.7	5.5	11.5
Squamish	15.2	34.8	3.3	3.3	4.5	0.7	8.3	4.9	6.3	6.9
Terrace	22.2	**	23.0	23.4	15.4	23.4	19.6	**	18.5	23.6
Vancouver C.M.A.	1.2	1.1	1.3	1.0	1.7	1.0	1.5	1.3	1.4	1.0
Vernon	10.9	4.5	6.8	5.9	10.0	7.0	8.6	14.4	8.7	7.0
Victoria C.M.A.	2.2	1.4	1.8	0.4	1.7	0.4	2.6	0.2	1.8	0.5
Williams Lake C.A.	15.4	**	16.7	18.5	21.2	15.1	20.0	**	19.5	17.2
Weighted Average	2.6	2.2	2.8	2.1	5.0	3.6	6.6	5.3	3.6	2.6

** = Not Available.

Table 3

**Vacancy Rates in Private Townhouse Rental Units
by Number of Bedrooms, October 2001, Urban centres in British Columbia**

Centre	One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Abbotsford C.A.	**	**	5.6	2.4	0.5	**	2.2	1.5
Campbell River	8.6	**	24.2	**	**	35.8	21.7	23.3
Chilliwack	**	**	3.7	4.3	5.5	9.5	5.1	7.9
Courtenay C.A.	20.0	58.8	27.6	21.6	18.4	4.1	24.2	17.4
Cranbrook	15.0	**	5.1	6.2	4.0	7.7	5.5	7.8
Dawson Creek	**	**	23.9	27.3	26.4	24.5	25.1	26.1
Duncan C.A.	18.6	11.9	20.4	16.4	13.3	11.3	16.6	13.6
Fort St. John	11.9	5.1	7.5	5.4	8.1	7.4	8.4	6.3
Kamloops	**	**	5.9	6.0	3.9	1.5	5.7	3.8
Kelowna	0.0	0.0	3.8	2.2	0.9	3.7	3.1	2.5
Kitimat	-	-	45.5	32.7	33.8	32.3	37.2	32.4
Nanaimo	8.1	10.8	2.4	6.0	3.6	4.0	3.9	5.6
Penticton	4.8	**	**	**	**	4.2	**	6.1
Port Alberni	**	**	**	22.4	**	10.3	**	17.3
Powell River	-	-	**	**	**	**	14.8	14.8
Prince George	8.9	**	16.3	**	19.7	**	17.3	12.8
Prince Rupert	**	10.0	25.9	15.4	**	**	41.1	**
Quesnel	35.7	**	12.2	**	21.3	28.7	20.4	29.9
Salmon Arm	**	**	**	**	**	**	7.5	5.0
Squamish	-	-	**	**	**	**	**	**
Terrace	**	**	9.7	3.5	7.6	**	8.6	6.5
Vancouver C.M.A.	**	2.5	1.5	0.5	1.6	0.7	1.5	0.7
Vernon	4.6	2.6	6.3	1.8	3.6	1.1	4.6	1.8
Victoria C.M.A.	3.3	0.9	0.9	0.5	0.0	0.2	0.8	0.4
Williams Lake	0.0	5.9	17.5	19.0	**	19.8	**	18.4
Weighted Average	8.6	9.1	8.6	7.2	7.3	6.7	7.9	7.1

** = Not Available.

- = No Units reported in survey universe.

Table 4**Average Rents in Market Rental Apartment Units by Bedroom Type,
Urban Centres in British Columbia**

Centre	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three+ Bedroom	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Abbotsford C.A.	408	420	507	517	632	645	735	746
Campbell River	373	361	433	432	515	508	615	603
Chilliwack	**	**	461	476	586	601	**	**
Courtenay C.A.	341	348	453	451	541	541	606	604
Cranbrook	338	353	444	443	531	535	572	581
Dawson Creek	382	**	439	441	538	546	592	451
Duncan C.A.	395	393	457	457	550	552	653	655
Fort St. John	409	414	473	489	578	587	**	**
Kamloops	418	427	482	490	580	600	700	711
Kelowna	435	464	523	541	645	663	718	722
Kitimat	401	396	454	445	475	486	**	**
Nanaimo	375	381	463	474	563	574	667	676
Penticton	361	373	456	463	555	562	**	**
Port Alberni	317	344	378	370	472	484	511	513
Powell River	314	332	422	409	487	477	541	551
Prince George	420	413	476	479	562	569	**	**
Prince Rupert	391	388	474	467	553	561	615	597
Quesnel	316	**	343	355	411	402	**	487
Salmon Arm	384	375	508	501	616	609	643	603
Squamish	428	431	523	525	605	613	649	679
Terrace	408	**	467	477	542	557	641	**
Vancouver C.M.A.	598	621	695	726	890	919	1022	1060
Vernon	382	385	474	475	556	561	598	599
Victoria C.M.A.	472	482	579	592	731	751	835	853
Williams Lake C.A.	332	**	442	452	522	537	626	**
Weighted Average	552	573	640	665	753	772	845	874

** = Not Available.

Table 5**Average Rents in Market Rental Townhouse Units by Bedroom Type,
October 2001, Urban Centres in British Columbia**

Centre	One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Abbotsford C.A.	**	**	691	674	992	**	812	805
Campbell River	406	**	522	**	**	569	507	513
Chilliwack	**	**	599	603	645	657	599	606
Courtenay C.A.	370	411	496	494	659	659	547	549
Cranbrook	408	**	535	538	619	629	563	570
Dawson Creek	**	**	541	536	583	597	551	557
Duncan C.A.	473	482	541	535	660	660	576	575
Fort St. John	484	504	641	664	760	808	670	709
Kamloops	**	**	657	679	776	774	717	720
Kelowna	429	425	610	612	731	736	629	635
Kitimat	-	-	450	428	517	509	498	485
Nanaimo	423	424	560	567	638	647	563	566
Penticton	408	**	**	**	**	725	**	669
Port Alberni	**	**	483	484	**	515	**	493
Powell River	-	-	**	**	**	**	489	503
Prince George	580	**	564	**	613	**	594	593
Prince Rupert	**	352	588	594	**	**	596	**
Quesnel	284	**	447	**	499	478	473	548
Salmon Arm	**	**	**	**	**	**	633	604
Squamish	-	-	**	**	**	**	**	**
Terrace	**	**	602	604	639	**	611	613
Vancouver C.M.A.	**	709	977	1,001	1,070	1,105	1,032	1,065
Vernon	403	396	553	548	666	651	546	534
Victoria C.M.A.	539	533	733	750	955	997	820	848
Williams Lake	368	365	499	506	**	636	**	576
Weighted Average	490	483	682	695	858	871	760	775

** = Not Available.

- = No Units reported in survey universe

Table 6**Survey Universe and Vacancies of Market Rental Apartment and Row Units by Bedroom Type, October 2001, Urban centres in British Columbia**

Centre	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three+ Bedroom		Total	
	Vac	Univ	Vac	Univ	Vac	Univ	Vac	Univ	Vac	Univ
Abbotsford C.A.	1	121	46	1,882	55	2,171	3	267	105	4,442
Campbell River	9	51	58	442	157	863	32	115	256	1,471
Chilliwack	**	**	86	1,221	64	1,180	9	152	161	2,655
Courtenay C.A.	6	82	45	568	165	1,286	8	235	224	2,171
Cranbrook	10	46	33	398	71	807	17	216	131	1,467
Dawson Creek	**	**	38	486	62	372	33	184	136	1,105
Duncan C.A.	6	71	104	756	104	695	21	133	235	1,655
Fort St. John	1	76	20	680	22	849	15	226	59	1,831
Kamloops	9	161	71	1,678	72	1,915	6	379	158	4,133
Kelowna	1	115	19	1,756	30	2,297	5	230	55	4,398
Kitimat	0	31	89	216	131	467	46	159	266	873
Nanaimo	13	296	46	1,639	83	1,725	12	264	155	3,923
Penticton	9	138	57	1,024	40	949	7	157	114	2,269
Port Alberni	5	57	102	494	99	499	25	156	232	1,206
Powell River	3	14	54	263	56	271	23	52	136	600
Prince George	70	331	137	1,173	161	1,715	121	774	489	3,992
Prince Rupert	22	109	73	364	119	428	70	219	284	1,120
Quesnel	**	**	67	219	107	386	52	175	229	793
Salmon Arm	5	17	25	181	15	205	3	36	48	439
Squamish	16	46	3	92	2	153	4	108	25	399
Terrace	**	**	32	139	71	378	12	111	130	668
Vancouver C.M.A.	136	12,627	625	65,674	256	26,919	50	4,913	1,067	110,134
Vernon	5	113	51	907	65	973	23	244	144	2,237
Victoria C.M.A.	37	2,707	59	13,609	31	7,349	2	879	129	24,544
Williams Lake	**	**	40	229	61	388	41	188	144	820
Total	389	17,450	2,041	96,213	2,124	55,382	642	10,594	5,196	179,639

Vac = Vacant.

Univ = Universe



APPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants



- En 2001, le taux d'inoccupation moyen est passé de 3,8 % à 2,9 % en Colombie-Britannique. La province n'avait pas connu un marché locatif aussi serré depuis 1996 (2,8 %).
- Le taux d'inoccupation a reculé dans la plupart des régions; on continue toutefois d'enregistrer d'importantes variations régionales.
- Les collectivités tributaires du secteur des ressources naturelles ont enregistré une légère baisse du taux d'inoccupation, lequel demeure toutefois dans les deux chiffres; entre-temps, c'est à Victoria qu'on a observé le marché locatif le plus serré du Canada.
- Pendant que le taux d'inoccupation chutait, le loyer moyen enregistrait une hausse de quelque 3 % ou 4 % sur la plupart des marchés, laquelle reflète l'augmentation marquée des coûts d'exploitation

au deuxième semestre de 2000.

- En 2001, la demande de logements locatifs a été stimulée par la progression du nombre d'emplois à temps partiel, par l'immigration plus massive ainsi que par la croissance de la population des jeunes adultes.
- La construction de logements locatifs a été l'une des caractéristiques marquantes du redressement du marché de l'habitation en 2001; elle vise à répondre à la demande des investisseurs institutionnels, qui désirent accroître la part que représente le secteur immobilier dans leur portefeuille.
- En 2002, l'état du marché locatif de la province dépendra de la situation des régions. La faiblesse des taux hypothécaires favorisant l'accession à la propriété dans la population des locataires, le taux d'inoccupation global devrait atteindre 4 %.

SOMMAIRE

Analyse

Faits saillants.....	1
Resserrement du marché locatif dans la plupart des régions en 2001.....	2
Augmentation généralisée du loyer moyen.....	3
Aperçu national – baisse des taux d'inoccupation	
Méthodologie de l'enquête de la SCHL.....	4
Fermeté de la demande de logements locatifs malgré les difficultés économiques.....	5
Accroissement du parc locatif de la province en 2002.....	6
Assouplissement du marché locatif prévu pour 2002.....	6

Tableaux

Taux d'inoccupation combiné des appartements et des maisons en rangée.....	7
Taux d'inoccupation des appartements.....	8
Taux d'inoccupation des maisons en rangée.....	9
Loyer moyen des appartements.....	10
Loyer moyen des maisons en rangée.....	11
Stock de logements locatifs et nombre de logements inoccupés selon le nombre de chambres.....	12

Analyse de marché, SCHL
Carl Gomez, économiste régional
Centre d'affaires, Région de la Colombie-
Britannique et du Yukon
Tél. : (604) 737-4067
Télec. : (604) 737-4021
Courriel : cgomez@cmhc-schl.gc.ca



AU CŒUR DE L'HABITATION
Canada

Resserrement du marché locatif dans la plupart des régions en 2001

Le taux d'inoccupation global des appartements et des logements en rangée locatifs est passé de 3,8 % en octobre 2000 à 2,9 % en 2001 dans les principaux centres de la Colombie-Britannique. Avec ce resserrement du marché locatif, la province a enregistré en 2001 son taux d'inoccupation le plus bas depuis 1996 (2,8 %) et a retrouvé un marché plus équilibré, après plusieurs années d'offre excédentaire.

Même si, par rapport à l'année précédente, le taux d'inoccupation a reculé dans la plupart des régions de la province, on a enregistré de nombreuses variations attribuables aux particularités économiques régionales. Notamment, le taux d'inoccupation est demeuré relativement bas dans les zones urbaines densément peuplées, tandis que les régions où règne la morosité économique (surtout situées dans le nord de la province et dans la partie nord de l'île de Vancouver) conservaient un taux d'inoccupation à deux chiffres. Dans ce contexte, il serait hasardeux d'attribuer à une cause ou à une autre le resserrement du marché locatif de la Colombie-Britannique sans d'abord mettre en lumière les tendances particulières des régions (

À un extrême, Victoria a enregistré le taux d'inoccupation global le plus bas de la province pour tous les types de logements locatifs, soit 0,5 %. En outre, parmi les 26 grands centres du Canada visés par l'enquête de la SCHL en 2001, c'est également Victoria qui a enregistré le taux d'inoccupation le plus bas. En Colombie-Britannique, Victoria est suivie par Vancouver (1,0 %), Kelowna (1,3 %) et par Abbotsford (2,4 %). À l'autre extrême, Kitimat a affiché le taux d'inoccupation le plus élevé de la province

(30,5 %), gagnant toutefois du terrain par rapport à l'année précédente (37,3 %). Quesnel s'est classée au second rang avec un taux d'inoccupation de 28,9 %, contre 29,7 % l'année précédente.

Reflet de la situation générale du marché, le taux d'inoccupation a reculé pour tous les types de logements locatifs en 2001. C'est pour les appartements de deux chambres qu'il a le plus diminué, passant de 5,2 % en 2000 à 3,8 % en 2001 – et atteignant son minimum à Victoria (0,4 %).

Conformément à la tendance observée dans les années antérieures, ce sont les petits logements locatifs qui ont affiché les taux d'inoccupation les plus bas de la province. Le taux d'inoccupation des studios s'est établi à 2,2 %, contre 2,6 % l'année précédente; le taux le plus bas pour ce type de logement a été relevé à Kitimat, où aucun des 31 studios dénombrés n'était loué. Entre-temps, le taux d'inoccupation des appartements de une chambre passait de 2,8 % à 2,1 % – et le taux le plus bas était aussi enregistré à Victoria (0,4 %).

Taux d'inoccupation de la C.-B. en 2001



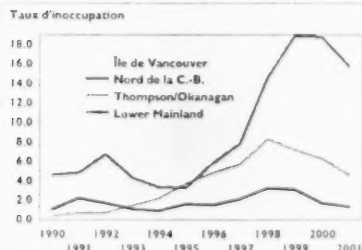
Méthodologie de l'enquête de la SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre afin de déterminer objectivement le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'enquête porte sur un échantillon de logements dans tous les marchés du Canada qui ont une population de plus de 10 000 habitants. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Bien que ce rapport traite principalement des immeubles d'appartements d'initiative privée comptant trois logements et plus, l'enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information est obtenue du propriétaire ou du gestionnaire. L'enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre; les résultats sont publiés en novembre dans la *Télécopie rapide* de la SCHL.

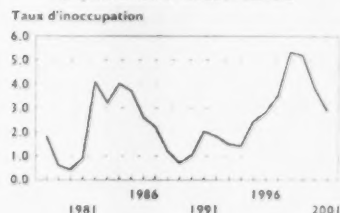
Taux d'inoccupation selon la région

Agglomérations urbaines
Enquête annuelle menée en octobre



Baisse du taux d'inoccupation en C.-B.

Agglomérations urbaines
Enquête annuelle menée en octobre



Augmentation généralisée du loyer moyen

Outre une baisse des taux d'inoccupation, l'enquête réalisée par la SCHL a permis de constater une hausse du loyer moyen en Colombie-Britannique en 2001. L'augmentation a été assez généralisée dans la province, touchant même les régions qui ont affiché une hausse du taux d'inoccupation.

Ce sont les petits logements qui ont fait l'objet de la plus forte majoration. Le loyer annuel moyen des studios a augmenté de 3,8 %; celui des appartements de une chambre, de 3,9 %. Les pressions à la hausse s'exerçant aussi sur les grands logements, le loyer des appartements de deux chambres a été majoré de 2,5 %, tandis que celui des appartements de trois chambres et plus augmentait de 3,4 %.

L'augmentation du loyer moyen observée en 2001 est la plus forte à avoir été enregistrée dans la province depuis la période allant de 1991 à 1992. Elle survient en outre après quatre années consécutives au cours desquelles la croissance du loyer moyen a été très faible ou négative. Conformément à la loi de la Colombie-Britannique sur la location résidentielle (*Residential Tenancy Act*), on examine les coûts engagés par le propriétaire en 12 mois afin d'établir les augmentations de taxes (taxe foncière, taxe d'eau, etc.), les dépenses en immobilisations (réparations importantes, remplacement du générateur d'air chaud, etc.) en tenant compte d'un facteur de rajustement en fonction de l'inflation, ce

qui permet de connaître les coûts d'exploitation et d'entretien du propriétaire. Comme les coûts d'exploitation tels ceux du chauffage ont augmenté au second semestre de 2000 (en raison de la flambée du coût de l'énergie), les hausses de loyer n'étaient pas sans justification. Dans certaines zones urbaines, la hausse des loyers a en outre été favorisée par le roulement accru des locataires (entraîné par l'accession à la propriété).

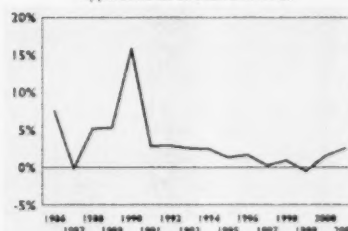
Fait peu surprenant, c'est dans les grands marchés urbains que le loyer moyen a été le plus élevé. Pour les appartements de deux chambres, le Grand Vancouver a exigé le loyer mensuel moyen le plus élevé (919 \$), suivi de Victoria (835 \$) et de Kelowna (663 \$). Une fois encore, les loyers moyens les plus bas ont été observés principalement dans les

régions dont l'économie dépend du secteur des ressources naturelles. C'est à Quesnel que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a été le plus bas (402 \$), Powell River se classant au deuxième rang (477 \$) et Port Alberni au troisième (484 \$).

Le coût de l'énergie ayant diminué de façon marquée en 2001, l'inflation est demeurée très faible (1,8 %). En 2002, les augmentations annuelles de loyer auront sans doute plutôt tendance à s'établir dans la fourchette allant de 1 % à 2 %. Cependant, la faiblesse actuelle des taux d'intérêt pourrait amener des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles à faire des dépenses d'investissement considérables, qui pourront donner lieu à des majorations de loyer plus importantes dans certaines régions en 2002.

Hausse du loyer moyen en C.-B.

Variation annuelle, en pourcentage
Appartements de deux chambres



Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Le loyer est le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans ce rapport représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité de ces services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois logements locatifs ou plus qui n'ont pas d'entrée privée.

Immeuble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements locatifs avec entrée privée.

Le taux d'inoccupation des appartements (Canada)

Metro Areas	2000	2001
Calgary	1,3	1,2
Chicoutimi-Jonquiere	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Hull	1,4	0,6
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montreal	1,5	0,6
Oshawa	1,7	1,3
Ottawa	0,2	0,8
Quebec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
St. Catharines	2,6	1,9
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,8	2,5
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	2,0	1,4
Large Urban Area	2000	2001
Abbotsford	3,7	2,4
Barrie	0,5	0,9
Belleville	4,9	5,1
Brantford	2,9	1,8
Cape Breton	14,0	11,1
Charlottetown	2,6	1,8
Chatham	10,8	11,3
Chilliwack	7,8	5,9
Cornwall	7,9	6,1
Courtney	11,9	8,6
Drummondville	1,8	1,8
Fredericton	1,3	1,5
Granby	2,0	2,5
Guelph	0,7	1,0
Kamloops	8,1	3,8
Kelowna	1,2	1,1
Kingston	1,8	1,5
Lethbridge	0,6	3,1
Medicine Hat	0,7	0,7
Moncton	1,7	1,6
Nanaimo	9,7	3,8
North Bay	5,5	2,7
Peterborough	3,2	3,7
Prince George	15,3	12,2
Red Deer	0,7	1,1
St-Hyacinthe	1,8	1,3
St. Jean	2,8	1,2
Sarnia	7,3	6,3
Sault Ste. Marie	11,8	10,9
Shawinigan	8,4	7,7
Vernon	8,7	7,0
Total CANADA	2,2	1,7

Aperçu national – baisse des taux d'inoccupation

En 2001, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis 1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4 point de pourcentage, passant de 1,6 %, en octobre 2000, à 1,2 %, en octobre 2001.

La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce une lourde pression sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre 2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3 % en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1 % dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1 % pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5 % de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6 %).

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5 % ou moins dans la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8 %, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays.

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres urbains du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 027 \$) et à Vancouver (919 \$). La ville de Calgary (783 \$) est arrivée au cinquième rang national, après Ottawa (914 \$) et Oshawa (799 \$). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières (419 \$).

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant en temps voulu de l'information exacte sur le marché de la Colombie-Britannique. La SCHL invite les lecteurs de ce rapport d'enquête et de ses autres produits d'analyse de marché à lui faire part de leurs commentaires.

Fermeté de la demande de logements locatifs malgré les difficultés économiques de la province

La conjoncture difficile, aggravée par les événements tragiques du 11 septembre 2001, a nui considérablement à l'économie de la Colombie-Britannique. Les exportations, le transport, le commerce et le tourisme ont enregistré une chute d'activité au troisième et au quatrième trimestres de 2001, dans un contexte de ralentissement économique en Amérique du Nord. À elle seule, cette situation aurait fait beaucoup de tort à l'économie de la province; or, l'imposition par les États-Unis de droits d'entrée de plus de 30 % sur le bois d'œuvre canadien est venue assombrir davantage le tableau.

Les données récentes sur l'emploi sont le signe le plus évident de cette situation. Il s'est perdu près de 60 000 emplois en 2001. Cet important recul constitue la première diminution du nombre d'emplois dans la province depuis le début des années 1980. Même si les pertes d'emplois ont été particulièrement massives dans les collectivités de la partie nord de l'île de Vancouver (sensibles aux effets de l'imposition de droits d'entrée sur le bois d'œuvre résineux), elles ont aussi touché les régions où le marché de l'emploi est traditionnellement plus vigoureux, telles que le Lower Mainland (basses terres du Fraser). Particulièrement touché, le secteur privé de cette dernière région a perdu quantité d'emplois bien rémunérés dans le domaine financier et dans les services professionnels. Compte tenu de tous les facteurs à l'œuvre, la récession amorcée fera sans doute remonter le taux de chômage jusqu'à 8,4 %, soit bien au-dessus de la moyenne nationale de 7,8 %.

En théorie, un fléchissement de la croissance de l'emploi (surtout de l'ampleur décrite ci-dessus) entraîne généralement une diminution de la demande de logements locatifs. Pourtant, comme nous l'avons mentionné plus haut, c'est l'inverse qui s'est produit en 2001, soit une chute des taux d'inoccupation. L'analyse des données sur l'emploi contient peut-être une partie de l'explication de cette chute : en effet, même si le nombre d'emplois total a beaucoup diminué en 2001, celui des emplois à temps partiel a enregistré une forte hausse au deuxième semestre. Un tel phénomène n'est pas rare en période de récession, en raison du recul du nombre d'emplois à temps plein. Comme le travail à temps partiel favorise la formation de ménages locataires plutôt que celle de ménages propriétaires, il est possible que le taux d'inoccupation ait subi des pressions à la baisse dans bon nombre de collectivités en 2001.

Cependant, dans certaines régions de la province, le taux d'inoccupation demeure passablement élevé, reflet direct du piètre état du marché du travail. Même s'il pourra s'y produire de légers resserrements, le nord de la Colombie-Britannique et certaines parties de l'île de Vancouver afficheront des taux d'inoccupation à deux chiffres tant que les industries du secteur des ressources naturelles

comme l'exploitation forestière et minière seront soumises au climat de morosité actuel (l'exception à cette règle étant le nord-est de la province, où la vigueur du secteur pétrolier et gazier maintient le taux d'inoccupation relativement bas dans des localités comme Fort St. John). Aucun redressement important du secteur des ressources naturelles n'étant à prévoir dans un avenir rapproché, l'offre demeurera excédentaire dans les marchés locatifs du nord.

En 2001, face au ralentissement de l'économie, les banques centrales ont pris des mesures énergiques d'assouplissement de la politique monétaire, faisant reculer les taux d'intérêt et hypothécaires jusqu'à des niveaux qu'on n'avait pas vus depuis belle lurette. La situation a grandement favorisé l'achat d'habitations, car les acheteurs éventuels d'une première maison ont pu obtenir du financement à un coût exceptionnellement bas. Plusieurs zones urbaines de la province, dont Vancouver et Victoria, ont ainsi enregistré une forte croissance du nombre d'achats d'habitations en 2001. La location et la possession de logements étant deux marchés en concurrence directe, le nombre accru des ventes (en particulier les ventes à des accédants à la propriété) aurait dû, logiquement, entraîner une remontée des taux d'inoccupation des logements locatifs en 2001. Or, tel n'a pas été le cas dans bon nombre de zones urbaines, où le taux d'inoccupation a reculé au cours de l'année. Outre la croissance du nombre d'emplois à temps partiel, déjà évoquée, certains facteurs démographiques ont peut-être, eux aussi, fait obstacle à l'augmentation attendue du taux d'inoccupation.

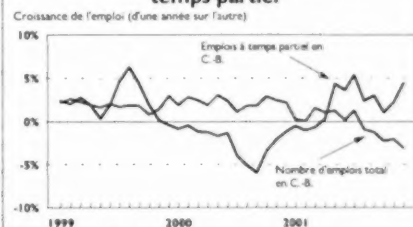
Au cours des trois premiers trimestres de 2001, le solde migratoire interprovincial net de la Colombie-Britannique est demeuré négatif. Toutefois, le rythme d'émigration a considérablement ralenti, ce qui semble indiquer que plus de gens ont choisi de demeurer dans la province qu'au cours des deux années précédentes. L'analyse des données sur la migration interprovinciale révèle en outre qu'une forte proportion des jeunes adultes vont vivre dans les zones de la province où l'on trouve des établissements d'enseignement postsecondaire (c'est-à-dire Vancouver, Burnaby et Victoria). Les jeunes étant plus susceptibles d'opter pour la location, la croissance du nombre de jeunes adultes accroît probablement la demande de logements locatifs dans diverses zones. Par ailleurs, l'immigration internationale vers la Colombie-Britannique a augmenté d'un peu plus de 7 % au cours des trois premiers trimestres de 2001. Comme les immigrants ont tendance à opter pour la location lorsqu'ils arrivent en Colombie-Britannique, leur nombre a pu exercer une pression supplémentaire sur la demande de logements locatifs en 2001.

Conditions du marché du travail en C.-B.

Date (Oct.)	Personnes ayant un emploi	Personnes en chômage	Taux de chômage	Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
1997	1846	173	8,9	614,60
1998	1883	163	8,0	630,13
1999	1911	145	,1	632,21
2000	1967	146	6,9	647,97
2001	1923	161	7,7	643,68

Source : BC Stats

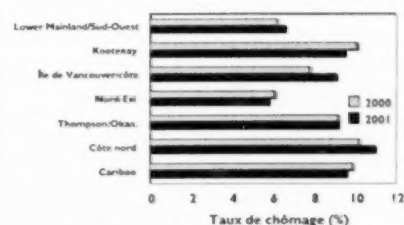
Stimulation de la demande de logements locatifs par la croissance de l'emploi à temps partiel



Source : Statistique Canada

* Croissance de l'emploi à temps partiel - courbe poile

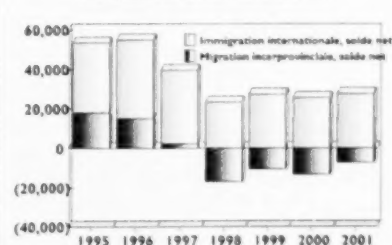
Taux de chômage régionaux de la C.-B.



Source : Statistique Canada

Amélioration du solde migratoire net

Pour la période de neuf mois close en septembre



Source : BC Stats

Accroissement du parc locatif de la province en 2002

La construction de nouveaux logements locatifs s'est fortement intensifiée en 2001, après avoir été une caractéristique marquante du redressement du marché de l'habitation neuve l'année précédente. Encouragés par les faibles taux d'inoccupation et par les taux d'intérêt exceptionnellement bas, les promoteurs ont jugé que la construction de logements locatifs était une entreprise plus viable économiquement que par les années passées. Ainsi, en Colombie-Britannique, le nombre total de mises en chantier de logements locatifs a fait un bond prodigieux de 250 %, pour s'établir à 3 912; en outre, dans plus de la moitié des cas, ces logements ont été construits sans aucune aide gouvernementale. Bon nombre des logements mis en chantier sont situés dans des marchés locatifs traditionnellement robustes, comme le centre-ville de Vancouver et, dans une moindre mesure, Victoria.

Ces derniers temps, les appartements locatifs ont exercé un fort attrait sur les investisseurs institutionnels – lesquels, en raison de la situation économique actuelle, désirent souvent accroître la part que représente le secteur immobilier dans leur portefeuille. Ces investisseurs estiment généralement que les immeubles locatifs constituent l'un des meilleurs investissements pour se protéger d'un ralentissement économique. Effectivement, la demande de logements locatifs est moins tributaire du cycle économique que la demande de locaux industriels et commerciaux. La demande d'appartements dépend davantage de la formation de ménages que de l'expansion ou de la contraction de l'économie. Même si la formation de ménages n'est pas à l'abri des effets d'une récession, ceux-ci agissent de façon beaucoup plus diffuse que ne le fait une diminution de la demande de locaux commerciaux et industriels ou une diminution de la demande de biens de consommation. Une proportion importante des logements qui se sont ajoutés au parc locatif ont été construits pour répondre aux intérêts des investisseurs institutionnels.

Fait important à signaler, cette intense activité de construction de logements locatifs n'a eu que très peu d'effet sur les taux d'inoccupation en 2001, car une bonne partie des nouveaux logements mis en chantier ne sont pas encore terminés. En fait, le nombre d'achèvements de logements locatifs ne s'est accru que de 6 % en Colombie-Britannique dans les douze mois qui ont précédé octobre 2001. Cette année, toutefois, lorsque ces logements seront achevés, on enregistrera probablement un important accroissement du parc locatif (surtout au cœur du centre-ville de Vancouver, secteur très recherché). Même si bon nombre des nouveaux logements se loueront plus de 2 \$ le pied carré et qu'ils s'adressent à des réseaux de clientèle – tel celui des aînés ou celui des jeunes qui vivent dans les villes –, le stock additionnel de logements locatifs atténuera sans doute la pression qui s'exerce sur le taux d'inoccupation.

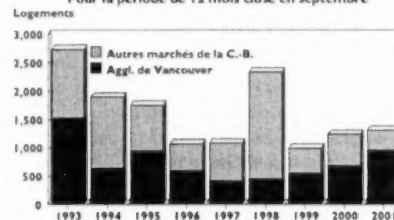
Assouplissement du marché locatif prévu pour 2002

L'augmentation du nombre de logements locatifs, conjuguée à la faiblesse des taux d'intérêt (qui favorise l'accroissement du nombre d'accédants à la propriété dans la population des locataires), devrait exercer une pression à la hausse sur les taux d'inoccupation en 2002 – en particulier dans les zones urbaines de la province. Entre-temps, les collectivités dépendantes du secteur des ressources naturelles continueront de subir les répercussions du ralentissement économique

et devront composer avec la situation peu reluisante de l'emploi. Ces collectivités continueront donc d'afficher des taux d'inoccupation dans les deux chiffres, ou proches de ce niveau, en 2002. Dans l'ensemble, des assouplissements sont à prévoir dans la plupart des marchés locatifs de la Colombie-Britannique en 2002 – et le taux d'inoccupation devrait atteindre 4 % à la fin de l'année.

Achèvements d'appartements et de logements en rangée locatifs

Agglomérations urbaines de la C.-B.
Pour la période de 12 mois close en septembre



La SCHL - Votre source d'information sur le marché locatif

Le rapport sur les logements locatifs de C-B décrit les plus récentes tendances liées au taux d'inoccupation et au loyer moyen de tous les ensembles d'appartements et de maisons en rangée comptant trois logements autonomes ou plus. Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à Télécopie RAPIDE et recevez les résultats de l'enquête le jour même de leur publication.

Des rapports sur les logements locatifs sont également produits sur d'autres villes du Canada.

Lisa Preston, administratrice,
Produits et services,
Centre d'affaires de la C.-B. et du Yukon.
Tél. : (604) 737-4088.
Téléc. : (604) 737-4021.
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Tableau I

**Taux d'occupation des appartements et des logements en rangée locatifs,
selon le nombre de chambres - Centres urbains de la Colombie-Britannique**

Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
AR d'Abbotsford	1.7	0.9	2.8	2.4	4.6	2.5	0.8	1.1	3.6	2.4
Campbell River	16.4	17.6	13.0	13.1	22.0	18.2	18.5	27.8	18.7	17.4
Chilliwack	*	*	7.4	7.0	8.7	5.4	5.3	6.1	7.6	6.1
AR de Courtenay	5.6	7.3	11.0	7.9	16.1	12.8	17.1	3.4	14.2	10.3
Cranbrook	4.3	21.7	9.3	8.3	6.3	8.8	3.7	7.9	6.7	8.9
Dawson Creek	7.8	*	13.3	7.7	18.1	16.7	26.3	18.1	16.4	12.3
AR de Duncan	4.6	8.5	11.1	13.8	13.0	15.0	15.7	15.8	12.0	14.2
Fort St. John	4.2	1.3	6.7	2.9	10.0	2.6	8.9	6.8	8.4	3.2
Kamloops	9.9	5.6	10.1	4.2	6.4	3.8	3.7	1.6	7.8	3.8
Kelowna	1.0	0.9	1.8	1.1	1.3	1.3	0.8	2.2	1.5	1.3
Kitimat	35.5	0.0	49.1	41.2	34.5	28.1	30.4	28.9	37.3	30.5
Nanaimo	12.9	4.5	7.8	2.8	10.6	4.8	5.6	4.5	9.2	3.9
Penticton	8.0	6.6	6.8	5.6	5.1	4.3	*	4.5	5.9	5.0
Port Alberni	28.2	8.8	22.5	20.7	17.4	19.9	13.0	16.1	19.5	19.2
Powell River	13.3	21.4	16.9	20.5	20.8	20.7	40.4	44.2	20.6	22.7
Prince George	15.8	21.1	14.3	11.7	13.1	9.4	22.5	15.7	15.5	12.2
Prince Rupert	23.5	20.3	20.6	20.0	32.4	27.8	33.9	32.0	28.0	25.4
Quesnel	*	*	27.3	30.6	33.5	27.6	21.1	29.9	29.7	28.9
Salmon Arm	11.8	29.4	8.8	13.8	2.5	7.3	5.9	8.3	5.7	10.9
Squamish	15.2	34.8	3.3	3.3	4.6	1.3	5.7	3.8	5.8	6.3
Terrace	22.2	*	22.5	22.8	14.0	18.7	12.5	11.1	16.1	19.4
RMR de Vancouver	1.2	1.1	1.3	1.0	1.7	1.0	1.6	1.0	1.4	1.0
Vernon	10.8	4.4	6.6	5.6	9.8	6.7	6.8	9.4	8.3	6.4
RMR de Victoria	2.2	1.4	1.8	0.4	1.6	0.4	1.4	0.2	1.8	0.5
Williams Lake	*	*	15.4	17.6	20.6	15.7	18.6	22	18.7	17.5
Taux moyen pondéré	2.6	2.2	2.8	2.1	5.2	3.8	7.0	6.1	3.8	2.9

Notes afférentes aux tableaux I à 6 :

1. Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus.

2. AR = Agglomération de recensement; RMR = Région métropolitaine de recensement..

Tableau 2

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, selon le nombre de chambres Octobre 2001 - Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
AR d'Abbotsford	1.7	0.9	2.9	2.5	4.5	2.5	2.0	0.0	3.7	2.4
Campbell River	16.3	18.8	13.7	12.2	21.3	17.8	5.8	16.7	17.9	15.9
Chilliwack	**	**	7.3	6.8	9.1	5.5	**	**	7.8	5.9
AR de Courtenay	4.5	4.0	10.7	6.4	13.3	10.6	14.9	2.3	11.9	8.6
Cranbrook	0.0	17.1	9.0	8.4	6.6	9.4	2.6	8.5	7.1	9.3
Dawson Creek	7.8	**	13.1	7.1	16.1	13.4	26.0	9.4	14.2	9.1
AR de Duncan	4.6	5.9	10.5	13.9	12.4	14.8	22.2	27.8	11.4	14.3
Fort St. John	4.2	1.3	6.2	2.7	10.6	1.9	**	**	8.4	2.2
Kamloops	9.9	5.6	9.9	4.2	6.4	3.4	3.3	1.7	8.1	3.8
Kelowna	1.0	0.9	1.8	1.1	0.8	1.1	0.8	0.8	1.2	1.1
Kitimat	35.5	0.0	49.1	41.2	33.0	27.4	**	**	37.4	29.9
Nanaimo	12.9	4.7	7.8	2.6	11.5	4.7	6.9	4.9	9.7	3.8
Penticton	8.1	6.8	6.9	5.6	4.8	3.8	**	**	6.0	4.9
Port Alberni	28.2	8.8	22.2	19.8	17.7	19.6	19.1	28.6	20.5	19.5
Powell River	14.3	23.1	16.9	20.5	21.6	21.4	45.0	50.0	20.9	23.0
Prince George	16.1	20.9	14.5	11.8	12.8	9.6	**	**	15.3	12.2
Prince Rupert	23.5	22.1	20.5	20.6	32.8	28.7	23.4	15.3	26.1	23.4
Quesnel	**	**	26.8	29.6	35.8	27.5	**	39.9	32.7	28.5
Salmon Arm	11.8	29.4	8.9	14.0	2.2	7.3	0.0	16.7	5.5	11.5
Squamish	15.2	34.8	3.3	3.3	4.5	0.7	8.3	4.9	6.3	6.9
Terrace	22.2	**	23.0	23.4	15.4	23.4	19.6	**	18.5	23.6
RMR de Vancouver	1.2	1.1	1.3	1.0	1.7	1.0	1.5	1.3	1.4	1.0
Vernon	10.9	4.5	6.8	5.9	10.0	7.0	8.6	14.4	8.7	7.0
RMR de Victoria	2.2	1.4	1.8	0.4	1.7	0.4	2.6	0.2	1.8	0.5
Williams Lake	15.4	**	16.7	18.5	21.2	15.1	20.0	**	19.5	17.2
Taux moyen pondéré	2.6	2.2	2.8	2.1	5.0	3.6	6.6	5.3	3.6	2.6

** : Données non disponibles

Tableau 3

Taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives privées, selon le nombre de chambres, octobre 2001 - Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Une chambre ou moins		Deux chambres		Trois chambres		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
AR d'Abbotsford	**	**	5.6	2.4	0.5	**	2.2	1.5
Campbell River	8.6	**	24.2	**	**	35.8	21.7	23.3
Chilliwack	**	**	3.7	4.3	5.5	9.5	5.1	7.9
AR de Courtenay	20.0	58.8	27.6	21.6	18.4	4.1	24.2	17.4
Cranbrook	15.0	**	5.1	6.2	4.0	7.7	5.5	7.8
Dawson Creek	**	**	23.9	27.3	26.4	24.5	25.1	26.1
AR de Duncan	18.6	11.9	20.4	16.4	13.3	11.3	16.6	13.6
Fort St. John	11.9	5.1	7.5	5.4	8.1	7.4	8.4	6.3
Kamloops	**	**	5.9	6.0	3.9	1.5	5.7	3.8
Kelowna	0.0	0.0	3.8	2.2	0.9	3.7	3.1	2.5
Kitimat	-	-	45.5	32.7	33.8	32.3	37.2	32.4
Nanaimo	8.1	10.8	2.4	6.0	3.6	4.0	3.9	5.6
Penticton	4.8	**	**	**	**	4.2	**	6.1
Port Alberni	**	**	**	22.4	**	10.3	**	17.3
Powell River	-	-	**	**	**	**	14.8	14.8
Prince George	8.9	**	16.3	**	19.7	**	17.3	12.8
Prince Rupert	**	10.0	25.9	15.4	**	**	41.1	**
Quesnel	35.7	**	12.2	**	21.3	28.7	20.4	29.9
Salmon Arm	**	**	**	**	**	**	7.5	5.0
Squamish	-	-	**	**	**	**	**	**
Terrace	**	**	9.7	3.5	7.6	**	8.6	6.5
RMR de Vancouver	**	2.5	1.5	0.5	1.6	0.7	1.5	0.7
Vernon	4.6	2.6	6.3	1.8	3.6	1.1	4.6	1.8
RMR de Victoria	3.3	0.9	0.9	0.5	0.0	0.2	0.8	0.4
Williams Lake	0.0	5.9	17.5	19.0	**	19.8	**	18.4
Taux moyen pondéré	8.6	9.1	8.6	7.2	7.3	6.7	7.9	7.1

** : Données non disponibles

- : L'univers ne comprend aucun logement de ce type..

Tableau 4

Loyer moyen des appartements locatifs, selon le nombre de chambres Centres urbains de la Colombie-Britannique								
Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
AR d'Abbotsford	408	420	507	517	632	645	735	746
Campbell River	373	361	433	432	515	508	615	603
Chilliwack	**	**	461	476	586	601	**	**
AR de Courtenay	341	348	453	451	541	541	606	604
Cranbrook	338	353	444	443	531	535	572	581
Dawson Creek	382	**	439	441	538	546	592	451
AR de Duncan	395	393	457	457	550	552	653	655
Fort St. John	409	414	473	489	578	587	**	**
Kamloops	418	427	482	490	580	600	700	711
Kelowna	435	464	523	541	645	663	718	722
Kitimat	401	396	454	445	475	486	**	**
Nanaimo	375	381	463	474	563	574	667	676
Penticton	361	373	456	463	555	562	**	**
Port Alberni	317	344	378	370	472	484	511	513
Powell River	314	332	422	409	487	477	541	551
Prince George	420	413	476	479	562	569	**	**
Prince Rupert	391	388	474	467	553	561	615	597
Quesnel	316	**	343	355	411	402	**	487
Salmon Arm	384	375	508	501	616	609	643	603
Squamish	428	431	523	525	605	613	649	679
Terrace	408	**	467	477	542	557	641	**
RMR de Vancouver	598	621	695	726	890	919	1022	1060
Vernon	382	385	474	475	556	561	598	599
RMR de Victoria	472	482	579	592	731	751	835	853
AR de Williams Lake	332	**	442	452	522	537	626	**
Loyer moyen pondéré	552	573	640	665	753	772	845	874

** : Données non disponibles

Tableau 5

Loyer moyen des maisons en rangée locatives, selon le nombre de chambres - Centres urbains de la Colombie-Britannique								
Centre	Une chambre ou moins		Deux chambres		Trois chambres		Quatre ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
AR d'Abbotsford	**	**	691	674	992	**	812	805
Campbell River	406	**	522	**	**	569	507	513
Chilliwack	**	**	599	603	645	657	599	606
AR de Courtenay	370	411	496	494	659	659	547	549
Cranbrook	408	**	535	538	619	629	563	570
Dawson Creek	**	**	541	536	583	597	551	557
AR de Duncan	473	482	541	535	660	660	576	575
Fort St. John	484	504	641	664	760	808	670	709
Kamloops	**	**	657	679	776	774	717	720
Kelowna	429	425	610	612	731	736	629	635
Kitimat	-	-	450	428	517	509	498	485
Nanaimo	423	424	560	567	638	647	563	566
Penticton	408	**	**	**	**	725	**	669
Port Alberni	**	**	483	484	**	515	**	493
Powell River	-	-	**	**	**	**	489	503
Prince George	580	**	564	**	613	**	594	593
Prince Rupert	**	352	588	594	**	**	596	**
Quesnel	284	**	447	**	499	478	473	548
Salmon Arm	**	**	**	**	**	**	633	604
Squamish	-	-	**	**	**	**	**	**
Terrace	**	**	602	604	639	**	611	613
RMR de Vancouver	**	709	977	1,001	1,070	1,105	1,032	1,065
Vernon	403	396	553	548	666	651	546	534
RMR de Victoria	539	533	733	750	955	997	820	848
Williams Lake	368	365	499	506	**	636	**	576
Loyer moyen pondéré	490	483	682	695	858	871	760	775

** : Données non disponibles

- : L'univers ne comprend aucun logement de ce type

Tableau 6

Univers et nombre d'appartements et de logements en rangée locatifs inoccupés, selon le nombre de chambres

Octobre 2001 - Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus		Total	
	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
AR d'Abbotsford	1	121	46	1,882	55	2,171	3	267	105	4,442
Campbell River	9	51	58	442	157	863	32	115	256	1,471
Chilliwack	**	**	86	1,221	64	1,180	9	152	161	2,655
AR de Courtenay	6	82	45	568	165	1,286	8	235	224	2,171
Cranbrook	10	46	33	398	71	807	17	216	131	1,467
Dawson Creek	**	**	38	486	62	372	33	184	136	1,105
AR de Duncan	6	71	104	756	104	695	21	133	235	1,655
Fort St. John	1	76	20	680	22	849	15	226	59	1,831
Kamloops	9	161	71	1,678	72	1,915	6	379	158	4,133
Kelowna	1	115	19	1,756	30	2,297	5	230	55	4,398
Kitimat	0	31	89	216	131	467	46	159	266	873
Nanaimo	13	296	46	1,639	83	1,725	12	264	155	3,923
Penticton	9	138	57	1,024	40	949	7	157	114	2,269
Port Alberni	5	57	102	494	99	499	25	156	232	1,206
Powell River	3	14	54	263	56	271	23	52	136	600
Prince George	70	331	137	1,173	161	1,715	121	774	489	3,992
Prince Rupert	22	109	73	364	119	428	70	219	284	1,120
Quesnel	**	**	67	219	107	386	52	175	229	793
Salmon Arm	5	17	25	181	15	205	3	36	48	439
Squamish	16	46	3	92	2	153	4	108	25	399
Terrace	**	**	32	139	71	378	12	111	130	668
RMR de Vancouver	136	12,627	625	65,674	256	26,919	50	4,913	1,067	110,134
Vernon	5	113	51	907	65	973	23	244	144	2,237
RMR de Victoria	37	2,707	59	13,609	31	7,349	2	879	129	24,544
Williams Lake	**	**	40	229	61	388	41	188	144	820
Total	389	17,450	2,041	96,213	2,124	55,382	642	10,594	5,196	179,639

Inocc. : Nombre de logements inoccupés